

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 51/2001
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1335 - Handstraße/Am Dickholz -
 - Beschluss zur Aufstellung
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag

- I. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1335 - Handstraße/ Am Dickholz - wird gemäß § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 BauGB aufgestellt.
- Das Plangebiet umfasst den Bereich rückwärtig der Grundstücke Handstraße Nrn.197, 197a, 199, 201 und 203.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
- II. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1335 - Handstraße/ Am Dickholz - ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1335 - Handstraße/ Am Dickholz - wurde zuletzt in der Planungsausschuss-Sitzung am 13.03.2000 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beraten.

Die Verwaltung wurde beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage der überarbeiteten Vorentwurfskonzeption fortzusetzen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurden seitens des Vorhabenträgers folgende gutachterliche Untersuchungen in Auftrag gegeben:

1. Umweltverträglichkeitsprüfung, Oktober 2000, erstellt durch das Büro NARDUS, Wiehl (Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist den Fraktionen in Kopie zugegangen. Eine Kurzfassung der UVP ist der Vorlage beigelegt)
2. Hydrogeologisches Gutachten zum VEP, März 2000, erstellt durch das Geologische Büro Slach, Wipperfürth
3. Umweltgeologisches Gutachten zum VEP, November 2000, erstellt durch das Geologische Büro Slach, Wipperfürth

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse wurden zwischenzeitlich der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum VEP angefertigt.

Darüber hinaus liegen der Verwaltung eine Beschreibung und zeichnerische Darstellung (Geländeschnitt) des Vorhabens sowie die Erschließungsplanung (Straßenplanung / Entwässerungsplanung) im Entwurf vor.

Plankonzeption

Unter Beibehaltung der im überarbeiteten Vorentwurf enthaltenen Waldabstände beinhaltet der Entwurf zum VEP den Aufschluss des rückwärtigen Geländes der Handstraße für die Errichtung von 3 Doppelhäusern (zweigeschossige Gebäudekörper mit Satteldach) mit jeweils 2 Wohneinheiten. Für die insgesamt 6 Doppelhaushälften/ Wohneinheiten werden je 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen vorgesehen.

Darüber hinaus umfasst die Verkehrsflächenausweisung zwei weitere öffentliche (Besucher-) Stellplätze.

Den Ergebnissen der durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen sowie der verwaltungsinternen Plausibilitätsprüfungen entsprechend ergeben sich für die Plankonzeption folgende wesentliche Sachverhalte bzw. Regelungsinhalte:

1. Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB) / Ersatzmaßnahmen - Waldumwandlung

Aufgrund des durch die Planung zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Flächen innerhalb des Plangebietes an anderer Stelle des Stadtgebietes zu erfolgen haben.

Darüber hinaus entsteht im Rahmen der Waldumwandlung nach Bundeswald- und Landesforstgesetz ein Kompensationsbedarf, der als Ausgleich für die wegfallende Waldfläche in Form von Ersatzpflanzungen und/ oder eines Ersatzgeldes erforderlich ist.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachaufgaben der Stadt, der Unteren Landschaftsbehörde und dem Staatlichen Forstamt Königsforst wurde seitens des Gutachters (siehe Umweltverträ-

lichkeitsstudie) eine Ausgleichsmaßnahme entwickelt, die zum einen dem Ausgleichserfordernis nach § 1a BauGB und zum anderen den forstrechtlichen Belangen Rechnung trägt.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist die "Entwicklung einer autotypischen Sukzessionsfläche mit initialer Bepflanzung" in der Aue des Asselborner Baches am Rande der Ortslage Asselborn auf einer Fläche von 2000 m² (siehe Übersichtsplan - externe Ausgleichsfläche) vorgesehen. Insgesamt sollen 9 kleinere Gehölzgruppen mit ca. 72 Heister und ca. 270 Sträuchern gepflanzt werden.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme werden im Rahmen des Durchführungsvertrages (Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) geregelt.

Über den vorstehend beschriebenen Ausgleichsumfang hinaus erfolgt im Rahmen der Genehmigung zur Waldumwandlung ein monetärer forstlicher Vollaussgleich an die Landesforstbehörde.

2. Waldabstand

Durch die geplante Bebauung wird der vom Gesetzgeber empfohlene Sicherheitsabstand von 35 m zum Waldrand erheblich unterschritten. Eine Unterschreitung des Richtwertes wird seitens der Forstbehörde mitgetragen, wenn die Pflanzung und Pflege eines Waldsaumes auf der angrenzenden Waldparzelle (Fremdgrundstück) dauerhaft gesichert wird. Die Anpflanzung eines Waldsaumes mit Strauch- und Kleinbäumen erhöht die Verkehrssicherheit - bezogen auf die angrenzende Neubebauung - und trägt dem Schutzanspruch des vorhandenen Waldbestandes Rechnung. In der Beschreibung des Bauvorhabens (siehe Anlage) wird auf ein diesbezügliches Übereinkommen mit den Waldeigentümern verwiesen. Zur Sicherung der Waldsaumpflanzung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine vertragliche Regelung zwischen Vorhabenträger und Waldeigentümer zur Übernahme der notwendigen Pflanz- und Pflegemaßnahmen erforderlich.

3. Altlasten

Den Ergebnissen der für das Plangebiet durchgeführten umweltgeologischen Untersuchung entsprechend liegen im Plangebiet Aufschüttungen bis zu 4,20 m Mächtigkeit vor, die neben Erdmaterial auch Fremd Beimengen sowie im oberflächennahen Bereich einige erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen.

Aufgrund der festgestellten Bodenbelastung erfolgt eine Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sowie die Aufnahme von Hinweisen zum Umgang mit belasteten Bodenmaterialien und Einhaltung der abfallrechtlichen Bestimmungen in den Festsetzungskatalog des VEP.

Durchführungsvertrag

Im Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1335 - Handstraße/ Am Dickholz - wird die Erstellung und der Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt erforderlich.

Der Vorhabenträger verpflichtet zur Übernahme der Kosten, die sich durch die Planung und Umsetzung der Vorhaben-, Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben, sowie zur Durchführung der Maßnahmen einschließlich der vorgesehenen zeitlichen Realisierung (Fristen).

Der Durchführungsvertrag wird parallel zur öffentlichen Auslegung des VEP unter Berücksichtigung folgender Regelungsinhalte erstellt:

- Herstellung der geplanten Erschließungsanlage (Straße/ Kanal) entsprechend der seitens der Stadt genehmigten Ausbauplanungen in einer festzusetzenden Frist sowie Kostenübernahme durch den Vorhabenträger
- Kostenfreie Übertragung der Erschließungsflächen bzw. -anlage an die Stadt nach Abnahme
- Herstellung und dauerhafte Sicherung einer dezentralen Anlage (Versickerungsschacht) zur Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des Vertragsgebietes
- Regelung und Sicherung ggf. erforderlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten Dritter
- Herstellung der Bauvorhaben entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des VEP in einer festzusetzenden Frist
- Durchführung der außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage einer von der Stadt freigegebenen Ausführungsplanung in einer festzusetzenden Frist
- Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche sowie Regelung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen (Folgekosten)
- Nachweis der Übernahmeverpflichtung von Pflanz- und Pflegemaßnahmen (Waldsaum) seitens der angrenzenden Waldeigentümer (außerhalb des Vertragsgebietes)
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten/ Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde/ Weitergabe der vertraglichen Regelungen an evtl. Rechtsnachfolger

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, für die vorliegende Entwurfsfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1335 - Handstraße/ Am Dickholz - die zweite Stufe der Bürgerbeteiligung mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen

- Übersichtsplan Plangebiet
- Vorentwurf zum VEP
- Entwurf zum VEP
- Beschreibung des Vorhabens
- Textliche Festsetzungen zum VEP
- Begründung zum VEP
- Kurzfassung UVP
- Übersichtsplan externe Ausgleichsmaßnahmen